

STUDIO LEGALE INTERNAZIONALE

AVV. ALFONSO MARRA

GIURISTA LINGUISTA

ABILITATO AL BILINGUISMO TEDESCO - ITALIANO DALLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

IDONEO ALL' ESAME DI STATO DI COMPETENZA LINGUISTICA CINESE HSK DI PECHINO

IDONEO ALL'ESAME DI STATO DI COMPETENZA LINGUISTICA FRANCESE

DELL'ISTITUTO FRANCESE DI NAPOLI "LE GRENOBLE"

SPECIALISTA IN DIRITTO CIVILE PRESSO L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI CAMERINO

SPECIALIZZATO IN PROFESSIONI LEGALI PRESSO L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SALERNO

PERFEZIONATO IN DIRITTO DELL'UNIONE EUROPEA APPLICATO PRESSO L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SALERNO

CORSISTA DI LINGUA OLANDESE PRESSO L'UNIVERSITA' DI UTRECHT

INTERPRETE E TRADUTTORE PRESSO LA CAMERA DI COMMERCIO DI NAPOLI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO E PERITO IN MATERIA PENALE IN QUALITA' DI

INTERPRETE E TRADUTTORE DI LINGUA **TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE**

PRESSO IL TRIBUNALE DI NAPOLI

INTERPRETE E TRADUTTORE DI LINGUA **TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE, FRANCESE**

PRESSO LA PROCURA DELLA REPUBBLICA DI NAPOLI

ASSISTENZA LEGALE ANCHE IN LINGUA TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE, FRANCESE

TELEFONO: 335 69 48 594

E - MAIL : avvalfonso.marra@yahoo.it

SITO INTERNET: www.studiolegaleinternazionaleavvocatoalfonso.marra.it

Compravendita: evizione parziale subita dal compratore dell'immobile acquistato

In tema di evizione parziale, si ricorda quanto ha affermato la S.C. di Cassazione con la sentenza n. 22038 del 22/11/2004, secondo la quale:

<< In tema di vendita immobiliare a corpo, l'individuazione del bene alienato va compiuta in base alla complessiva ed oggettiva descrizione fattane dai contraenti, ivi compresa la misura del fondo che – essendo, ai sensi dell'art. 1538 cod. civ., irrilevante esclusivamente in riferimento alla determinazione del prezzo – costituisce un elemento idoneo a concorrere, con gli elementi topografico – catastali e con i confini menzionati dalle parti, nella identificazione dell'immobile; pertanto, pur se la misura e le risultanze catastali non possono avere valore prevalente rispetto ai confini, con cui le parti abbiano inteso ulteriormente specificare il bene venduto, deve costituire oggetto di un rigoroso accertamento l'identificazione dei confini, quando sulla base di questi si riscontri una concreta divergenza dell'estensione del fondo rispetto alla misura e ai dati catastali, ai quali le stesse parti hanno fatto riferimento. Ne consegue che in tal caso occorre verificare, sul piano storico, lo stato dei luoghi esistenti e conosciuti dalle parti al momento della stipula dell'atto, giacché, mentre costituisce un valido criterio di indagine la presunzione di

conformità di tale stato a quello anteriore, non altrettanto può dirsi della presunzione di una conformità del medesimo a quello successivo, dovendosi in quest'ultima ipotesi accertare quando si sia verificata la divergenza fra i confini risultanti dalle mappe catastali e quelli successivamente individuati >>.

Del resto, la S.C. di Cass. con la sentenza n. 7720 del 07/06/2000 ha affermato che:

*<< Nella vendita “a corpo” ex art. 1538 cod. civ. **l'irrilevanza della estensione del fondo vale soltanto** in relazione alla determinazione del prezzo ex art. 1537 cod. civ. (ma nei limiti dello stesso art. 1538, comma primo, cod. civ.), non ai fini della **identificazione del bene** >>.*

Inoltre si ricorda quanto ha affermato la S.C. di Cassazione con la sentenza n. 8327/1997, secondo la quale:

<< Le disposizioni degli artt. 1537 e 1538 c.c. sulla disciplina della vendita a corpo e non a misura regolano i rapporti tra alienante ed acquirente quando sorga contestazione sul prezzo del fondo in rapporto alla sua superficie e non anche quando occorra accertare nei confronti dei terzi che vantino diritti reali sull'immobile compravenduto l'effettiva superficie del fondo, dovendosi in tal caso avere riguardo esclusivamente all'individuazione del bene fatta dalle parti con il contratto di vendita che costituisce il titolo di proprietà dell'acquirente posto in discussione dai terzi >>.

Del resto,

“Il criterio fondamentale di distinzione tra vendita a misura e vendita a corpo sta in ciò che nella prima la determinazione dei confini della cosa venduta è effettuata attraverso la misurazione, mentre la seconda è caratterizzata dalla determinazione e delimitazione del bene in modo che esso resti identificato indipendentemente dalla misura” (Cass. 28 giugno 2000 n. 8793; 23 aprile 1997 n. 3503).

Ed ancora: “Nella vendita a corpo, l'indicazione dei confini dello immobile compravenduto ha funzione essenziale per l'identificazione del corpus quando sia fatta con precisione e i confini siano sicuramente individuabili sul terreno”. (Cass. 19 luglio 1975 n. 2854; 5

febbraio 1979 n. 750) e “l’indicazione dei confini ha funzione essenziale ove sia precisa e riscontrabile sul terreno”. (Cass. 14 febbraio 1977 n. 671; 3 aprile 1979 n. 1906).

Inoltre, a tacer d’altro, la restituzione di un valore minore al mq. rispetto a quanto pagato, rappresenterebbe, anche, un indebito arricchimento o un arricchimento senza causa a favore del venditore, assolutamente ingiustificabile e contrario ai principi fondamentali in tema di causa solvendi, di correttezza e buona fede contrattuale.

Il compratore, avendo subito l’evizione parziale, ha diritto, per il combinato disposto degli artt. 1484, 1480 e 1483 secondo comma c.c., alla riduzione del prezzo con relativa restituzione di quanto pagato in più, oltreché al risarcimento del danno.

Si ricorda che l’evizione che ha per oggetto la cosa compravenduta consiste in un difetto del diritto trasferito e presuppone una causa di danno che si ripercuote sulla consistenza giuridica del diritto trasmesso.

Dal punto di vista tecnico, ricorre il fenomeno dell’evizione parziale quando il compratore è privato, in tutto o in parte, del diritto sul bene acquistato, in conseguenza dell’accertato diritto di un terzo.

La privazione del bene, che è l’effetto ultimo derivante dal suddetto vizio del diritto trasferito, trova “causa” nel comportamento “scorretto” e qualificabile come inadempiente del venditore.

Il cd. “fatto di evizione” è rappresentato, in particolare, dal concreto esercizio di una posizione giuridica contrapposta a quella acquistata dal compratore, che trova giustificazione nel comportamento tenuto dal venditore anteriormente alla perfezione del negozio traslativo.

L’esercizio di tale posizione giuridica ad opera del terzo fa perdere la titolarità della cosa al soggetto che subisce l’evizione.

La garanzia per evizione presuppone, pertanto, la preesistenza di vizi del diritto trasferito ed è volta a salvaguardare la sfera patrimoniale del compratore.

Il fatto di evizione trova causa nel comportamento inadempiente del venditore ma non si identifica con esso.

Si tratta di una garanzia che prescinde dalla colpa e si qualifica in relazione ad un regolamento di interessi che abbia trovato concreta esecuzione, seppure viziata.

Con la garanzia per evizione si accolla al venditore un titolo di responsabilità in relazione ad un evento dannoso derivante da un vizio del diritto che abbia concreta incidenza negativa sul patrimonio del compratore.

Quale evento lesivo, l'evizione ha rilevanza sul piano del risarcimento del danno, comportando il diritto dell'acquirente a recuperare il valore economico che tale evento ha espresso in termini negativi nella sua sfera giuridica.

Come giustamente ha affermato la S.C. di Cass. con la sentenza n. 20165 del 18/10/2005, gli effetti della garanzia per evizione conseguono al mero fatto obiettivo della perdita del diritto acquistato e, quindi, indipendentemente dalla colpa del venditore e dalla stessa conoscenza da parte del compratore della possibile causa della futura evizione, in quanto detta perdita comporta l'alterazione del sinallagma contrattuale e la conseguente necessità di porvi rimedio con il ripristino della situazione economica del compratore quale era prima dell'acquisto.

Si precisa che le disposizioni finora illustrate trovano applicazione anche nel caso di evizione parziale (art. 1484 c.c.) che ricorre quando il compratore subisca la rivendicazione o l'espropriazione limitatamente ad una parte del bene.

La garanzia per evizione costituisce a carico del venditore un titolo di responsabilità come previsto espressamente, dall'art. 1483 c.c., il quale ultimo richiama, in materia, le modalità di tutela proprie della vendita di cosa altrui ex art. 1479 c.c. .

Ai sensi dell'art. 1483 c.c., il compratore ha diritto alla restituzione del prezzo pagato che non trova più alcuna giustificazione causale nel trasferimento della titolarità della cosa oggetto del negozio di compravendita ed ha facoltà di chiedere la refusione delle spese legali sostenute per contrastare la domanda del terzo, oltre al recupero degli esborsi sostenuti per la denuncia della lite.

Egli ha, inoltre, diritto ad essere indennizzato del valore dei frutti che ha restituito al terzo, riconosciuto effettivo titolare del diritto sul bene.

Tutte le sopra richiamate voci di danno restitutorie – ripristinatorie hanno la funzione di ristorare il cd. interesse negativo e competono al compratore a prescindere dalla imputazione di responsabilità al venditore della violazione dell'impegno traslativo.

Nel caso in cui il danno da evizione sia imputabile a colpa di quest'ultimo, il riconoscimento si arricchisce anche della voce costituita dall'interesse positivo cd. lucro cessante, comprendente il mancato profitto derivante dall'acquisizione del bene e da ogni altro, eventuale, effetto favorevole derivante dal trasferimento della cosa.

Nell'ipotesi di evizione parziale, il soggetto non resta sfornito di tutela, potendo valersi della facoltà di chiedere la congrua riduzione del prezzo di acquisto in relazione alla parziale soddisfazione del suo interesse.

Alla riduzione del prezzo segue la facoltà di chiedere il risarcimento del danno contrattuale subito, in relazione alla ridotta prestazione ottenuta, risarcimento che è, comunque, subordinato all'irripetibilità dell'inadempimento al venditore, il quale non abbia ottemperato all'onere di agire con diligenza.